A **TAN KIAN BENG & SATU LAGI**

lwn.

GAN & LIM

B MAHKAMAH TINGGI MALAYA, JOHOR BAHRU
KAMARDIN HASHIM H
[RAYUAN SIVIL NO: 12B-179-2011]
14 MAC 2012

C ***PROFESION UNDANG-UNDANG:*** *Ganjaran - Bantahan oleh anak guam terhadap bil kos peguam - Kegagalan mempertikaikan bil kos peguam dalam tempoh tiga bulan selepas bil kos diserahkan atau dalam tempoh satu bulan selepas saman diserahkan - Sama ada anak guam berhak mempertikaikan jumlah bil kos - Akta Profesion Undang-Undang 1976, s. 121(1)(a), (d)*

D

PROFESION UNDANG-UNDANG: *Ganjaran - Sama ada berpatutan - Perkhidmatan peguam bagi kes pengambilan balik hartanah - Sama ada jumlah bagi yuran guaman, cukai perkhidmatan dan perbelanjaan berpatutan - Sama ada peranan peguam hanya nominal - Sama ada enkuiri di pejabat Pentadbir Tanah 'contentious business' - Sama ada jumlah yang munasabah dan setimpal - Sama ada yuran guaman responden patut dibayar oleh kerajaan*

E

Tuntutan responden/plaintif terhadap perayu-perayu/defendan-defendan adalah bagi jumlah RM40,400 yang merupakan baki yuran guaman, cukai perkhidmatan dan perbelanjaan di bawah bil kos yang dikeluarkan
F oleh responden. Firma guaman responden telah dilantik oleh perayu-perayu dan seorang lagi untuk melaksanakan kerja-kerja berkaitan tuntutan pampasan bagi pengambilan semula sebuah hartanah. Pembelaan perayu-perayu adalah bahawa: (i) tuntutan responden tidak berasas kerana peranan responden dalam enkuiri di Pejabat Pentadbir Tanah adalah
G nominal; (ii) responden tidak mengendalikan 'contentious business' dalam kes ini dan oleh itu responden tidak layak untuk menuntut bil kos melebihi RM60,000; dan (iii) yuran guaman responden hendaklah dibayar oleh Kerajaan. Perayu-perayu telah membuat tuntutan balas bagi mendapatkan kembali bayaran RM20,200 yang telah dibuat oleh adik
H perayu-perayu kepada responden atas alasan bayaran tersebut telah silap dibayar. Responden menghujahkan bahawa perayu-perayu tidak boleh membangkitkan bantahan terhadap bil kos responden pada peringkat ini kerana perayu-perayu telah gagal mempertikaikan bil kos responden dalam tempoh tiga bulan berdasarkan s. 121(1)(a) Akta Profesion
I Undang-Undang 1976 ('Akta tersebut') atau dalam tempoh satu bulan selepas saman dan penyataan tuntutan diserahkan berdasarkan

s. 121(1)(d) Akta tersebut. Hakim Mahkamah Sesyen telah membenarkan tuntutan responden dan menolak tuntutan balas perayu-perayu. Perayu-perayu telah memfailkan rayuan ini terhadap keputusan tersebut.

Diputuskan (menolak rayuan dengan kos):

(1) Undang-undang yang terpakai dalam pertikaian ini adalah s. 121 Akta. Dengan tidak membuat sebarang bantahan dalam tempoh tiga bulan selepas bil kos diserahkan kepada mereka, perayu-perayu telah kehilangan hak untuk mempertikaikan jumlah bil kos tersebut. Begitu juga dengan tidak membuat bantahan dan tidak memohon agar kos guaman dicukaikan dalam tempoh satu bulan selepas saman dan penyataan tuntutan diserahkan kepada mereka, perayu-perayu kehilangan remedi untuk mempertikaikan jumlah dalam bil kos tersebut; *Yau Jiok Hua v. Sykt Kilang Bata-Bata Chip Siah Sdn Bhd* (dirujuk). (perenggan 14)

(2) Responden berhak menuntut yuran guaman di bawah Akta tersebut kerana enkuiri di Pejabat Pentadbir Tanah terjumlah kepada 'contentious business' bagi maksud Akta tersebut. (perenggan 15)

(3) Dakwaan perayu-perayu bahawa yuran guaman responden sepatutnya dibayar oleh kerajaan adalah tidak masuk akal. Responden telah dilantik sendiri oleh perayu-perayu maka menjadi tanggungjawab perayu-perayu untuk membuat bayaran yuran guaman. Tidak ada mana-mana peruntukan yang menyatakan yuran guaman bagi peguam yang dilantik oleh pemilik hartanah dibayar oleh kerajaan. (perenggan 16)

(4) Perayu-perayu tiada hak dan tiada *locus* untuk menuntut balas jumlah RM20,200 tersebut kerana amaun tersebut telah dibayar oleh Tan Kian Yek. Penama tersebut tidak menjadi salah satu pihak dalam tindakan ini. (perenggan 17)

(5) Keterangan menunjukkan kerja-kerja yang telah dilakukan oleh responden termasuk hadir semasa enkuiri diadakan yang mana responden telah membantu untuk mendapatkan pampasan bagi kehilangan wang sewaan. Selain itu, responden juga telah memperkenalkan jurunilai kepada perayu-perayu dan telah berkerjasama dengan jurunilai dalam memajukan tuntutan pampasan oleh perayu-perayu. Setiap perayu dan Tan Kian Yek masing-masing telah menerima RM641,089.67. Oleh itu, yuran guaman sebanyak

A RM20,200 setiap seorang termasuk cukai perkhidmatan dan perbelanjaan (disbursement) adalah satu jumlah yang munasabah dan setimpal. (perenggan 18 & 19)

Kes-kes yang dirujuk:
Yau Jiok Hua v. Sykt Kilang Batu-Bata Chip Siah Sdn Bhd [1999] 1 CLJ 239
B *HC **(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Legal Profession Act 1976, ss. 3, 121(1)(a), (b), (d)
Solicitors' Remuneration Order 2005, sch. 2 r. 1

C *Bagi pihak perayu - Ong Kow Meng; T/n KM Ong Lee & Co*
Bagi pihak responden - Andy Seah; T/n Gan & Lim

Dilaporkan oleh Amutha Suppayah

D

PENGHAKIMAN

Kamardin Hashim H:

Latar belakang

E **[1]** Ini adalah rayuan perayu-perayu terhadap keseluruhan keputusan Tuan Hakim Mahkamah Sesyen di Johor Bahru ('Tuan HMS') yang diberikan pada 29 April 2011 yang memutuskan membenarkan tuntutan responden dengan kos dan menolak tuntutan balas perayu-perayu dengan kos.

F **[2]** Tuntutan responden terhadap perayu-perayu adalah untuk jumlah RM40,400 yang merupakan baki yuran guaman, cukai perkhidmatan dan perbelanjaan di bawah bil kos yang dikeluarkan oleh responden. Firma guaman responden telah dilantik oleh perayu-perayu dan seorang lagi G untuk melaksanakan kerja-kerja yang diarahkan berkaitan dengan tuntutan pampasan bagi pengambilan balik hartanah milik perayu-perayu dan seorang lagi yang dikenali sebagai Geran 87065 Lot No. 2270, Bandar Johor Bahru.

[3] Perayu-perayu menuntut balas jumlah wang RM20,200 yang H didakwa mereka telah dibayar secara salah kepada responden. Jumlah tersebut telah dibayar oleh seorang lagi pemilik bersama hartanah tersebut iaitu adik kepada perayu-perayu. Perayu-perayu mendakwa kos guaman kepada responden telah dibayar melalui borang H yang telah dikeluarkan oleh pihak Kerajaan Negeri Johor.

I

Hujahan Perayu-Perayu

[4] Peguambela perayu-perayu berhujah secara ringkasnya seperti berikut:

(a) Tuntutan responden untuk kos guaman, cukai perkhidmatan dan perbelanjaan yang berjumlah RM60,600 adalah tidak berasas oleh kerana dari segi fakta tiada apa-apa kerja telah dilakukan dan tiada sumbangan diberikan oleh responden terhadap penambahan jumlah wang pampasan yang dibayar oleh Kerajaan Negeri Johor berhubung dengan pengambilan balik hartanah milik perayu-perayu;

(b) Pihak yang boleh dikatakan menyumbang kepada penambahan wang pampasan bagi pengambilan balik hartanah perayu-perayu adalah juru penilai yang dilantik oleh perayu-perayu dan juru penilai yang dilantik oleh Kerajaan Negeri Johor dan bukannya peguam;

(c) Tiada peruntukan di bawah mana-mana undang-undang yang melayakkan responden untuk menuntut kos guaman dalam kes pengambilan balik hartanah oleh kerajaan;

(d) Bayaran RM20,200 yang telah dibuat oleh adik perayu-perayu kepada responden adalah satu kesilapan dan pembayaran tersebut adalah tidak berasas sama sekali. Jumlah tersebut hendaklah dikembalikan semula kepada perayu-perayu. Yuran guaman hendaklah dibayar oleh kerajaan; dan

(e) Saksi SD1 telah mengesahkan bahawa terdapat akujanji dari responden bahawa kos untuk perlantikan responden sebagai peguam bagi mewakili perayu-perayu dalam enkuiri di pejabat tanah untuk menentukan jumlah pampasan adalah dalam lingkungan RM3,000 sahaja.

[5] Peguam Encik KM Ong yang mewakili perayu-perayu telah mengulangi hujahan bertulis beliau di mahkamah ini. Beliau menegaskan bahawa peranan peguam seperti responden dalam enkuiri di pejabat pentadbir tanah adalah nominal sahaja. Peranan yang penting dimainkan oleh juru penilai. Dalam kes ini juru penilai telah dibayar hanya RM6,000 lebih sahaja manakala responden meminta bil kos untuk jumlah yang amat besar. Berbanding dengan peranan yang dimainkan oleh responden yang kecil sahaja iaitu cuma dua peguam dari firma responden telah hadir semasa enkuiri dijalankan maka dihujahkan bil kos responden tidak dapat dijustifikasikan.

[6] Encik KM Ong juga berhujah bahawa responden tidak mengendalikan 'contentious business' dalam kes ini oleh itu responden tidak layak untuk menuntut bil kos melebihi RM60,000. Peguam juga berhujah bahawa s. 121(1)(a) dan (d) Akta Profesion Undang-Undang 1976 tidak terpakai bagi kes-kes yang tidak melibatkan prosiding di mahkamah. Penglibatan responden dalam enkuiri jika adapun hanya terhad kepada isu fakta dan tidak melibatkan isu undang-undang.

Hujahan Responden

[7] Peguam bagi pihak responden berhujah bahawa award keseluruhan pampasan atas pengambilan balik hartanah perayu-perayu telah dinaikkan daripada RM1.5 juta kepada RM1,923,269. Ini adalah berikutan usaha dan peranan yang dimainkan oleh responden bersama dengan rakan kongsinya dalam menyakinkan pihak Majlis Bandaraya Johor Bahru akan nilai pampasan yang sepatutnya dibayar kepada perayu-perayu dan adik mereka. Antara isu yang telah dimajukan oleh responden untuk menaikkan jumlah pampasan adalah berkaitan dengan isu kehilangan sewaan yang sedang dinikmati oleh perayu-perayu ketika itu. Usaha-usaha oleh responden ini telah dilakukan pada 28 April 2009 bersama-sama dengan adik kepada perayu-perayu yang bernama Tan Kian Yek yang merupakan pemilik bersama hartanah tersebut di Pejabat Pentadbir Tanah Daerah, Johor Bahru.

[8] Jumlah keseluruhan bil kos atas kerja-kerja yang telah dilakukan oleh responden adalah berjumlah RM60,600 dan hanya 1/3 dari jumlah itu iaitu sebanyak RM20,200 telahpun dijelaskan oleh adik perayu-perayu, Tan Kian Yek. Jumlah yang dibayar tersebut merupakan 1/3 bahagian untuk bahagian hartanah milik adik perayu-perayu tersebut. Manakala perayu-perayu enggan untuk menjelaskan bahagian masing-masing.

[9] Pihak responden menegaskan bahawa undang-undang yang terpakai adalah Akta Profesion Undang-Undang 1976 dan kaedah-kaedah yang digubal di bawah Akta tersebut. Responden merujuk kepada s. 121(1)(b) akta tersebut untuk menjustifikasikan tuntutan bil kos tersebut.

[10] Mengenai tuntutan balas perayu-perayu, dihujahkan ianya adalah tidak berasas oleh kerana jumlah RM20,200 tersebut merupakan sebahagian daripada bil kos responden terhadap pemilik-pemilik hartanah tersebut. Dalam kes ini bayaran jumlah tersebut telah dibuat oleh Tan Kian Yek yang tidak menjadi satu pihak dalam kes ini.

[11] Peguam Encik Simon Tay yang mewakili responden turut berhujah bahawa s. 121(1) Akta terpakai. Di bawah s. 121(1)(a) Akta, perayu-perayu mempunyai tempoh tiga bulan untuk mempertikaikan bil kos responden, tetapi ini gagal dilakukan oleh perayu-perayu. Di bawah

s. 121(1)(d) Akta pula memberikan tempoh satu bulan selepas saman dan pernyataan tuntutan diserahkan untuk perayu-perayu sekali lagi mempertikaikan bil kos tersebut dan memohon supaya kos responden dicukaikan. Tindakan ini juga telah gagal diambil oleh perayu-perayu. Oleh itu dihujahkan bahawa perayu-perayu tidak boleh menimbulkan bantahan terhadap bil kos responden pada peringkat ini.

[12] Peguam responden telah merujuk mahkamah ini kepada keputusan YA Hakim Augustine Paul H (kemudiannya HMP) dalam kes *Yau Jiok Hua v. Sykt Kilang Batu-Bata Chip Siah Sdn Bhd* [1999] 1 CLJ 239; [1998] 3 MLJ 753 di mana telah diputuskan bahawa undang-undang yang terpakai berkaitan bil kos kasar adalah s. 121 Akta seperti dihujahkan oleh peguam di perenggan (11) di atas.

Keputusan Mahkamah

[13] Perlantikan responden sebagai peguam yang mewakili perayu-perayu bagi tujuan menuntut pampasan bagi pengambilan balik hartanah mereka oleh Kerajaan Negeri Johor tidak dipertikaikan. Malahan perlantikan tersebut jelas ditunjukkan dalam 'instructions sheet' yang dikemukakan oleh pihak responden semasa perbicaraan penuh diadakan. Apa yang dipertikaikan oleh perayu-perayu adalah bahawa responden tidak melakukan sebarang kerja atau tidak berperanan untuk menaikkan jumlah pampasan ataupun sekiranya ada kerja-kerja dilakukan oleh responden, bil kos yang dikeluarkan oleh responden tidak setimpal. Keduanya, perayu-perayu menyatakan bahawa yuran guaman responden patut dibayar oleh kerajaan.

[14] Mahkamah ini bersetuju dengan keputusan YA Hakim Augustine Paul dalam kes *Yau Jiok Hua* (*supra*) bahawa undang-undang yang terpakai dalam pertikaian ini adalah s. 121 Akta Profesion Undang-Undang 1976. Dengan tidak membuat sebarang bantahan dalam tempoh tiga bulan selepas bil kos diserahkan kepada mereka, perayu-perayu telah kehilangan hak untuk mempertikaikan jumlah bil kos tersebut. Begitu juga dengan tidak membuat bantahan dan tidak memohon supaya kos guaman dicukaikan dalam tempoh satu bulan selepas saman dan pernyataan tuntutan diserahkan kepada mereka, perayu-perayu kehilangan remedi untuk mempertikaikan jumlah dalam bil kos tersebut.

[15] Mengenai hujahan peguam perayu-perayu bahawa responden tidak berhak menuntut kos di bawah Akta oleh kerana enkuiri di hadapan pejabat pentadbir tanah bukan perkara 'contentious business' dan bukan 'court proceedings' tidak dapat diterima. Adalah pandangan mahkamah ini

bahawa responden berhak menuntut yuran guaman di bawah Akta oleh kerana enkuiri di pejabat pentadbir tanah terjumlah kepada 'contentious business' bagi maksud Akta. Seksyen 3 Akta telah memberi definisi 'contentious business' sebagai:

> "contentious business" means business done by an advocate and solicitor, in or for the purpose of proceedings begun before a Court of justice, tribunal, board, commission, council, statutory body or an arbitrator; ...

[16] Mengenai dakwaan peguam perayu-perayu bahawa yuran guaman responden sepatutnya dibayar oleh kerajaan adalah tidak masuk akal. Responden telah dilantik sendiri oleh perayu-perayu melalui 'instruction sheet' maka adalah tanggungjawab perayu-perayu untuk membuat bayaran yuran guaman yang mereka lantik. Tidak ada peruntukan di bawah mana-mana undang-undang, peraturan, kaedah mahupun arahan pentadbiran yang menyatakan yuran guaman bagi peguam yang dilantik oleh pemilik hartanah dibayar oleh kerajaan.

[17] Mengenai tuntutan balas perayu-perayu untuk jumlah RM20,200, mahkamah ini berpendapat perayu-perayu di sini tiada hak dan tiada *locus* untuk menuntut balas jumlah tersebut. Amaun RM20,200 tersebut telah dibayar oleh Tan Kian Yek. Penama tersebut tidak menjadi salah satu pihak dalam tindakan ini. Malahan Tan Kian Yek langsung tidak dipanggil sebagai saksi bagi pihak perayu-perayu di sini.

[18] Mengenai dakwaan bahawa responden tidak melakukan kerja, ini dinafikan oleh responden. Keterangan saksi responden menunjukkan kerja-kerja yang telah dilakukan oleh responden termasuk hadir semasa enkuiri diadakan di mana responden telah membantu untuk mendapatkan pampasan bagi kehilangan wang sewaan. Dua orang rakan kongsi responden telah menghadiri enkuiri tersebut. Selain itu responden juga telah memperkenalkan juru penilai kepada perayu-perayu dan telah bekerjasama dengan juru penilai dalam memajukan tuntutan pampasan oleh perayu-perayu.

[19] Mengenai isu jumlah bil kos yang dikatakan tidak setimpal dengan kerja-kerja yang dilakukan oleh responden, Tuan HMS telah mengambil kira jumlah pampasan yang telah dibayar iaitu sejumlah RM1,923,269. Setiap perayu dan Tan Kian Yek masing-masing telah menerima RM641,089.67. Oleh itu yuran guaman sebanyak RM20,200 setiap seorang termasuk cukai perkhidmatan dan perbelanjaan (disbursement)

adalah satu jumlah yang munasabah dan setimpal. Keputusan Tuan HMS dalam kes ini selaras dengan Kaedah 1 Jadual Kedua kepada Solicitors' Remuneration Order 2005 yang menyatakan:

> 1. The remuneration of a solicitor in respect of non-contentious work for which no provision is made by means of a scale or fixed fee shall be such sum as is fair and reasonable having regard to all the circumstances of the case, and in particular the following circumstances:
>
> (a) the importance of the matter to the client;
>
> (b) the skill, labour, specialized knowledge and responsibility involved on the part of the solicitor;
>
> (c) the complexity of the matter or the difficulty or novelty of the question raised;
>
> (d) where money or property is involved, the amount or value thereof;
>
> (e) the time expended by the solicitor;
>
> (f) the number and importance of the documents prepared or perused by the solicitor;
>
> (g) the place and the circumstances under which the services or business or any part thereof are rendered or transacted.

[20] Setelah meneliti rekod rayuan dan hujahan bertulis kedua belah pihak, saya mendapati rayuan perayu-perayu di sini tidak mempunyai merit. Keputusan Tuan HMS membenarkan tuntutan responden dengan kos dan menolak tuntutan balas perayu-perayu dengan kos adalah tepat dan betul dan wajar dikekalkan. Oleh itu saya menolak rayuan perayu-perayu dengan kos sebanyak RM1,000.